MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 65/2003/1

John Grech (u wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem Jo'Anne Cassar (ID 298071M), Andrew Grech (ID 186673M), Louisa Attard *nee'*Grech (ID 470678M) bhala eredi tieghu b'digriet tal-1 t'Ottubru 2010
u
Saviour Pisani f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Swieqi Investments Partnership

vs

Rosa Marie Lupi u Louis Lupi

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid:

Illi huma s-sidien tal-fond, ossija dar residenzjali, li jgib in-numru 197, gja 130, li jinsab gewwa Main Street, Balluta, San Giljan;

Illi l-intimati krew l-imsemmi fond minghand l-awturi tal-esponenti u l-kirja korrenti taghlaq f' Lulju 2004;

Illi l-intimati naqsu milli jesegwixxu l-manutenzjoni gewwa l-fond in kwistjoni u ghaldaqstant saret u qeghda issir hafna hsara fl-istess fond u dana bi ksur tal-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-esponent John Grech isofri minn disabilita' fizika u llum jinsab jghix gewwa fond flimkien ma huh, liema fond ma huwiex adattat ghall-istat tieghu;

Illi l-fond in kwistjoni huwa tali li jissodisfa pjenament in-necessitajiet tal-istess esponent John Grech;

Illi l-esponent John Grech ghandu bzonn il-fond mertu ta' dana ir-rikors ghall-uzu personali tieghu u dana skond l-artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-esponent Saviour Pisani pro et noe jaqbel illi l-fond mertu ta' dana r-rikors huwa adattat ghan-necessitajiet tal-esponent John Grech u qieghed jaghti l-kunsens tieghu illi tali fond jigi okkupat mill-istess John Grech u dan partikolari minhabba l-istat fiziku tieghu;

Illi l-intimati kienu akkwistaw permezz ta' wirt, il-fond adjacenti ghal dak mertu ta' dana r-rikors, u cioe' l-fond 198, gja' 131 li jinsab gewwa Main Street Balluta, San Giljan ta' liema fond huma saru proprjetarji assoluti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-att tan-Nutar Antoine Agius datat 1 t'Awissu 1986;

Illi ghaldaqstant l-intimati kellhom akkomodazzjoni alternattiva, identika u adjacenti ghal dik li huma kienu qed jokkupaw;

Illi izda l-intimati ghazlu jabbuzaw mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi lill-inkwilini genwini u minflok ivvakaw il-fond

mertu ta' dana r-rikors u marru jghixu fil-fond adjacenti, proprjeta' taghhom, li huwa identiku ghal dak mertu tar-rikors odjern, ikkoncedew b'titolu ta' donazzjoni l-istess fond proprjeta taghhom lil binhom Mark Paul Lupi permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutur Paul Pullicino datat 17 ta' Frar 1997;

Illi ghandu jinghad illi in konnessjoni mal-fond numru 198, gja 131, li jinsab gewwa Main Street Balluta, San Giljan li kien proprjeta tal-intimati u inghata b'donazzjoni lil binhom, inhareg permezz ghall-izvilupp mill-MEPA (gja Palnning Authority) sabiex jigu kostruwiti diversi appartamenti;

Illi kemm il-fond adjacenti ghal dak mertu tar-rikors odjern u cioe' l-fond numru 198, gja 131, li jinsab gewwa Main Street Balluta, San Giljan u kif ukoll l-appartamenti li ser jigu zviluppati minflok l-istess fond jissodisfaw ir-rekwiziti t'akkomodazzjoni alternattiva stipulati fl-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi oltre l-fond adjacenti ghal dak mertu tar-rikors odjern u/jew appartamenti li ser jigu zviluppati minfloku hemm diversi proprjetajiet ohra li tgahhom huma proprjetarji l-intimati u/jew tad-dixxedenti taghhom, li jissodisfaw ir-rekwiziti t'akkomodazzjoni alternattiva stipulati fl-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-abbuz da parti tal-intimati qed jikkawza aggravju serju lil-esponenti;

Illi l-intimat jew min minnhom ghamlu tibdil strutturali fil-fond 197, Main Street Balluta, San Giljan, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi tawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond li jgib in-numru 197, gia 130, li jinsab gewwa Main Street Balluta San Giljan u ghal dan il-ghan tipprefiggi zmien xieraq ghall-intimati sabiex jizgombraw mill-istess fond;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid;

Illi t-talba tar-rikorrenti kontenuta fir-rikors fuq imsemmi ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti ghaliex:

1. Illi l-intimati ilhom jokkupaw b’titolu ta’ kera l-fond ‘de quo’ sa mis-sena 1972. L-istess fond kien gie allokat lilhom mill-Housing dak iz-zmien u sal-lum il-fond dejjem ikkostitwixxa r-residenza ordinarja taghhom;

2. Mhuwiex minnu, kif allegat, illi huma naqsu milli jesegwixxu l-manutenzjoni gewwa l-fond in kwistjoni ghaliex matul dawn l-ahhar tletin sena dejjem ghamlu a spejjez taghhom u minghajr ma jitolbu xejn min ghand ir-rikorrenti t-tiswijiet kollha illi inqalghu fil-fond - bizzejjed jinghad illi l-pajpijiet tal-ilma inbidlu darbtejn a spejjez taghhom. Wiehed irid jinnota hawn illi d-dar in kwistjoni inbniet cirka mitt sena ilu u n-naha ta’ wara tmiss ma’ xatt il-bahar;

3. Id-dizabilita’ fizika indikata mir-rikorrenti John Grech u l-pretest tieghu illi jixtieq il-fond inkwistjoni sabiex jghix fih u bhala adattat ghalih hija biss skuza bla bazi ghaliex il-fond de quo jikkostitwixxi f’dar ta’ tlett sulari bit-tarag kullimkien u sahansitra anki biex wiehed imur it-toilet jew fil-kamra tal-banju bilfors irid jinzel jew jitla xi ghaxar targiet. Ghalhekk dan il-fond zgur mhux adattat ghal min ghandu xi dizabilita’. Min-naha l-ohra l-istess rikorrenti John Grech illum qieghed jghix gewwa appartament ta’ proprjeta’ tieghu modern u adattat ghal kollox ghalih peress illi jinsab fil-pjan terren. Mhuwiex minnu illi huwa jghix ma huh peress illi huh jghix fl-istess blokk pero fuq;

4. Ir-realta’ r-rikorrenti jixtiequ ibieghu u/jew jizviluppaw il-fond de quo u fil-fatt, kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors, huma baghtu lil xi terzi persuni sabiex jispezzjonawh halli jixtruh u staqsew lill-

istess intimati x'kienu qeghdin jitolbu sabiex jivvakaw l-istess fond;

5. Mhuwiex minnu wkoll illi l-intimati ghandhom xi akkomodazzjoni alternattiva adegwata ghal bzonnijiet taghhom ghaliex kull proprjeta' ohra illi huma ghandhom hija mikrija lil terzi, filwaqt illi, kif gie ammess mir-rikorrenti, il-fond numru 198, Main Street Balluta San Giljan, mhuwiex taghhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Semgha lill-partijiet u ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghal-ripreza ta' fond mikri bhala dar ta' abitazzjoni fuq dak ravvizat fl-artikolu 9(a) u (b) tal-Kap 69. Wahda mir-ragunijiet vantati mir-rikorrenti sabiex dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu il-fond mertu tal-kawza, hija id-dizabilita' ta' wiehed minnhom ghaliex il-korproretarji rikorrenti l-ohra kienu disposti jippermettu l-uzu tal-fond ghal dan l-iskop f'kaz ta' ezitu favorevoli. Tul il-kors procedurali, ma ngiebet ebda prova teknika tat-tip ta' dizabilita' tar-rikorrenti, x'kien qieghed isofri medikament u x'kien ikun il-vantagg li seta' jakkwista b'ezitu favorevoli aktar u aktar meta l-intimati ressqu prova li b'hekk kien ser ikun f'sitwazzjoni ferm aghar ghaliex il-fond soggett tal-kawza jikkonsisti f'residenza b'numru sostanzjali ta' tarag kull fejn thares peress li kien mibni fuq dizlivell qawwi tant li anke sabiex wiehed jaccedi ghall-kamra tal-banju kien jehtieg jitla' jew jiznzel xi turgien. Dan apparti, r-rikorrenti kolpit b'dizabilita' mar ghal-hajja ahjar waqt il-mori tal-kawza. Ir-rikorrenti isostni li dan ma ghandu jkollu ebda ezitu fuq il-procedura intentata ghaliex skond il-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Joseph Bezzina et vs Filippa Seguna fit-12/11/2003, il-mewt tar-rikorrent fil-kawza ma jgibx fix-xejn il-bzonn "hekk determinat bhala gustifikat mill-Bord". Bid-

dovut rigward, dik il-kawza ma kellha xejn somiljanti mal-kawza in ezami ghaliex ir-rikorrenti f'dak il-kaz adixxa lil Bord sabiex jirriprendi remissa mikrija lill-intimat bil-hsieb li iqieghed fiha zwiemel tieghu u ta' hatnu u l-Qorti osservat illi dik id-dritt ta' ripreza intiret. Il-Bord jifhem b'hekk illi dik il-htiega li kellu d-decujus hija l-htiega tal-eredi ukoll ghaliex minkejja l-mewt tieghu, xorta hemm il-htiega li jitqieghdu iz-zwiemel tad-decujus u l-htiega parallela ta' haten id-decujus. Fil-kaz in dizamina, izda, l-htiega kienet limitata ghad-dizabilita' ta' wiehed mir-rikorrenti u r-rikorrenti l-ohra intentaw il-kawza ukoll bil-premessa tal-bzonn ta' wiehed mill-kopropretarji, htiega specjali li, izda, fil-fehma ma baqghetx attwali wara l-mewt tal-istess rikorrenti. Dan il-punt jista' jkun dibattut ukoll mill-ottika ta' mankanza ta' element essenzjali tal-interess guridiku fejn jinghad li s-sentenza jehtieg tkun ta' beneficcju ghal min qed jitlobha (ara il-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Av. Dr. Francis Lanfranco et** fejn kien ritenut illi l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi). Dan il-Bord mhux qieghed jinoltra fl-aspett ta' interess guridiku la darba mhux imqanqal mill-partijiet izda b'analogija jara illi l-azzjoni tentata mir-rikorrenti ghar-raguni specjali ghandha titqies b'mod differenti minn dak ir-rikorrenti li per ezemplari adixxa lil Bord ghar-ripreza fuq kawzali ta' familja numeruza li ma tistax tibqa' tghix f'post zghir ghaliex f'dak il-kaz, bil-mewt tar-rikorrenti, l-problema xorta ser tissokta ghall-eredi. Di piu, r-rikorrenti John Grech ghamel il-premessi f'ismu wahdu meta jghid li ghandu bzonn il-fond mertu ta' dan ir-rikors ghall-uzu personali tieghu. Huwa seta invoka dan id-dritt sia ghall-uzu tieghu kif ukoll ghall-familja tieghu izda dan m'ghamlux u ghalhekk la darba l-ezitu fuq din il-premessa kien ser ikun ta' beneficcju biss lil dan il-ko-rikorrenti, ma hemmx il-htiega li l-Bord jinoltra f'aktar konsiderazzjonijiet. Il-Bord ghalhekk huwa tal-fehma illi din il-htiega mhix aktar vigenti u qieghed jichad din it-talba;

Ir-rikorrenti, izda vvantaw ukoll hsarat fil-fond u tibdil strutturali bla permess taghhom bhala raguni ghaliex dan il-Bord ghandu jawtorizzahom jirriprendu il-fond lokat. Saviour Pisani jiddiskrivi l-hsara f’sentenza wahda meta jghid illi li kien ghalih ma joqghodx fil-fond in kwistjoni minhabba xorok imkissrin u l-umdita’. Dan huwa s-sentiment tieghu dwar il-livell ta’ hsarat izda meta jghid hekk ma jaghti l-ebda dettall ta’ x’jistghu jkun l-livell ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni li kkawzat dawn id-danni. L-istess jinghad dwar ix-xhieda ta’ Andrew Grech izda f’kazijiet bhal dawn mhix inaspettata konkuzzjoni soggettiva u ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex jezamina ir-relazzjoni tal-periti membri tieghu (fol 17 sa 19) li okkorrielhom illi f’wiehed mill-ambjenti hemm 11-il xirek maqsumin u mirfudin bit-travi tal-hadid u li l-istess saqaf mhux mizmum fi stat ta’ manutenzjoni ordinarja ghaliex qieghed fi stat ta’ tfarfir u tmellih. F’ambjent iehor hemm xriek maqsum. Bhala konkluzzjoni, l-periti membri jghidu illi osservaw nuqqas ta’ manutenzjoni tul is-snin u dan gie rifless fis-soqfa u fil-hitan u b’hekk il-bini garrab hsarat strutturali minhabba din il-mankanza da parti tal-intimati. Irid jinzamm fil-mira ukoll illi l-periti membri kienu mitluba jispezzjonaw il-fond adjacenti izda dan ma setghux jaghmluh minhabba li dan kien demolit hlief ghall-faccata tieghu, izda mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti hu facilment vizibbli l-genb mikxuf tal-fond mertu tal-kawza min-naha tal-bahar. Jehtieg jinzamm fil-mira ukoll illi dan il-fond ghandu l-aspett anterjuri tieghu kompletament imiss mal-bahar. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti juru bini b’faccata fuq it-triq mizmuma fi stat tajjeb hafna u dan anke paragunat mal-istat tal-faccata tal-bini adjacenti li twaqqa ghall-izvilupp kif gia inghad. L-intimat jghidu ukoll li l-fond inbena ghall-incirka fl-1800 u tenut li dan qieghed ma’ genb il-bahar, proprju fid-dawra tal-Balluta u jinfed ghall-bahar minn naha ta’ wara, wiehed jistenna li jkun hemm certu hsarat. Il-hsarat strutturali konstatati mill-abbli periti membri ghalhekk jikkonsistu l-aktar fil-11-il xriek imkissrin tfarfir u tmellieh ta’ saqaf. Il-gurisprudenza tghallem in rigward illi dawn il-hsarat jehtieg li jkunu ta’ certa portata sabiex jitqiesu bhala “hsarat hafna” skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 sabiex dawn iwasslu ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Huwa ormai pacifikament akkolt illi l-

kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala bonus paterfamilias b'mod li ma jgibx hsara lil sid il-kera kif ukoll li jrodd il-haga lura fi stat tajjeb fi tmiem il-kirja. Huwa konkordament ricevut ukoll fil-gurisprudenza illi anke jekk il-manutenzjoni u tiswija huma responsabilita tal-inkwilin fit-termini tal-artikolu 1556 tal-Kodici Civili, dan m'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond skond id-dipsost tal-artikolu 9(a) (ara per exemplum **Paolo Farrugia vs Amante Murgo App 29.4.1996).** Il-periti membri imkien ma kkonkludew illi l-hsara hija wahda konsiderevoli u li bhala residenza tinsab fi stat perikoluz. Certament illi hsara fix-xorok hija hsara strutturali izda mhix hsara li ma tistghax tkun rimedjata bhala kien ikun il-kaz ta' hitan b'konsenturi u hwejjeg simili. Din il-hsara mhix konsiderata bhala konsiderevoli u ammontanti ghall deterjorazzjoni tal-fond ai termini tal-artikolu 9 (a) Kap 69. Fil-kawza **Paul Farrugia vs Amante Murgo** App 29 t'April 1996, citata b'approvazzjoni fil-kawza **Philip Grima vs Louis u Emma konjugi Grima App 16.12.2002**. "Ghandu dejjem ir-rimedju ordinarju fil-kors tal-lokazzjoni prevvisti mill-Kodici Civili jekk jidhirlu mehtieg li jagixxi kontra l-inkwilin tieghu biex jaghmel il-manutenzjoni necessarja. Izda ma jistax jippretendi li jitlob is-sanzjoni estrema taht il-ligi specjali meta l-materja ma tinkwadrax ruhha taht l-espressjoni "hsara konsiderevoli". Anke f'dan il-kaz, il-Bord ma jarax li ghandha tkun applikata s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament;

Kwantu l-allegazzjoni dwar bidliet strutturali minghajr il-permess tas-sidien, il-Bord qieghed jibbaza d-decizjoni tieghu fuq diversi sentenzi fejn jidher li hu pacifikament inkonfutibbli d-dritt tal-inkwilin li jaghmel tibdil strutturali minghajr il-permess tas-sid jekk dan it-tibdil igib mieghu u huwa fil-fatt necessarju ghall-ahjar godiment tal-fond basta li dak it-tibdil jista' jkun rimoss fit-terminazzjoni tal-kirja. Per ezemplari ara is sentenza **Mary mart Victor Calleja et vs David Radmilli et PA 30.11.2004** liema sentenza ssintetizzat il-konkordament gurisprudenzjali dwar din il-materja. It-tibdil strutturali dwar din il-kawza si tratta ta' bdil ta' hajt fl-ahhar livell li allura jigi jmiss mal-

bahar u dan inbidel f'hajt tal-*bricks*. Ir-rikorrenti jghidu illi dan kien tas-sejjieh fil-passat u l-intimati jghidu li kien wiehed mherri, u mhux inkoncepibbli dan meta si tratta ta' hajt ta' bitha li jmiss mal-bahar. Meta beda xoghol ta' twaqqiegh fil-fond adjacenti, l-perit inkarigat minn dak ix-xoghol kien irrakomanda li dan il-hajt jinbidel minhabba li jippresta perikolu u hekk ghamlu r-rikorrenti. Dan ma jammontax ghal-bdil strutturali ta' xi portata, anzi, fil-fehma tal-Bord huwa miljorament tal-istat mherri li fih kien jinsab dan il-hajt, u jekk is-sidien huma tal-fehma li dan ghandu jkun riprestinat fl-gheluq tal-kirja, allura jistghu jesigu dan facilment fit-tmiem tal-lokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, t-talbiet tar-rikorrenti qed ikunu michuda bl-ispejjez kontra taghhom

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------